

सिडको महामंडळ व पुणे महानगर प्रदेश
विकास प्राधिकरण यांनी भाडेपट्ट्याने
वाटप केलेले भूखंड कब्जेहक्काने वाटप
करणेबाबत...

महाराष्ट्र शासन
नगर विकास विभाग
शासन निर्णय क्रमांक: सिआयडी-३३२४/प्र.क्र.२००/नवि-१०
मादाम कामा रोड, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय, मुंबई-४०००३२.
दिनांक : ११ ऑक्टोबर, २०२४

प्रस्तावना :-

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ११३(३) अ नुसार सिडको महामंडळाची स्थापना मार्च, १९७० करण्यात आली आहे. सिडको महामंडळाकडील जमिनीचे विनियोग नवी मुंबई जमीन विनियोग (सुधारणा) नियमावली, २००८ व नवीन शहरे जमीन विनियोग नियमावली १९९२, मधील तरतूदीनुसार करण्यात येते. महाराष्ट्र महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण अधिनियम २०१६ अन्वये पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाची स्थापना मार्च, २०१५ मध्ये करण्यात आली आहे. पुणे प्राधिकरणाच्या मालकीच्या भूखंडाचे वाटप हे पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (जमीन विनियोग) नियमावली, २०१६ अन्वये करण्यात येते. सिडको व पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी त्यांचेकडील जमिनींचा विकास करून, रहिवास व इतर प्रयोजनार्थ भूखंड भाडेपट्ट्याने वाटप केले आहेत. सदर भूखंड वाटप करताना त्यांनी विहित किंमत निश्चित करून थेट किंवा जाहिर लिलाव / निविदेद्वारे भूखंडाचे वाटप केलेले आहे.

नवी मुंबईतील सिडकोमार्फत भाडेपट्ट्याने वाटप केलेल्या जमिनीचा भाडेपट्टा कालावधी ६० वर्षांपेवजी ९९ वर्षांपेवजी वाढविण्यासाठी एकरकमी हस्तांतर शुल्क आकारून दि.२०.१२.२०१८ रोजी शासनाने निर्णय घेवून सदर योजना प्रथम टप्प्यात २ वर्षासाठी लागू करण्यात आली होती.

शासनाच्या महसूल विभागाने दि.०८.०३.२०१९ रोजीच्या अधिसूचनेन्वये महाराष्ट्र जमीन महसूल (भोगवटा वर्ग-२ आणि भाडेपट्ट्याने प्रदान केलेल्या जमीनी भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रूपांतरीत करणे) नियम २०१९ तयार केले आहेत. सदर नियमानुसार निवासी, वाणिज्य अथवा औद्योगिक प्रयोजनासाठी भोगवटा वर्ग-२ धारणाधिकारावर किंवा भाडेपट्ट्याने प्रदान केलेल्या किंवा प्रदानानंतर असा वापर अनुज्ञेय करण्यात आलेल्या जमिनीचे भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रूपांतर करण्यासाठी विहित रूपांतरण अधिमूल्य निश्चित केले आहे. तसेच महसूल विभागाने दि.१६.०३.२०२४ रोजीच्या अधिसूचनेन्वये महाराष्ट्र जमीन महसूल (भोगवटा वर्ग-२ आणि भाडेपट्टीच्या जमिनींचे भोगवटा वर्ग-१ जमिनींमध्ये रूपांतर) नियम, २०१९ मध्ये सुधारणा करून महाराष्ट्र जमीन महसूल (भोगवटा वर्ग-२ आणि लीजहोल्ड जमिनींचे भोगवटा वर्ग-१ जमिनींमध्ये रूपांतर स्व-पुनर्विकास अॅम्नेस्टी स्कीम) (दुसरी

दुरुस्ती) नियम, २०२४ असे नियम प्रसिध्द केले आहेत. या नियमांच्या तरतुदीनुसार भोगवटा वर्ग-२ किंवा भाडेत्त्वावर दिलेली जमीन धारण करणारी सहकारी गृहनिर्माण संस्था, जमिनीचे भोगवटा वर्ग-१ जमिनीत रूपांतर करण्यासाठी संबंधित जिल्हाधिकाऱ्यांकडे अर्ज केल्यानंतर, जिल्हाधिकारी संबंधित जमिनीच्या तपशीलाची पडताळणी करून भोगवटा वर्ग-२ जमीन किंवा भाडेत्त्वाने दिलेली जमीन त्यामध्ये विहीत केलेले अधिमूल्याची रक्कम आकारून भोगवटा वर्ग-१ जमिनीत रूपांतरित करण्याची तरतूद करण्यात आली आहे.

सिडको महामंडळ व पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी भाडेपट्ट्याने वाटप केलेले भूखंड कब्जेहक्काने विहीत शुल्क आकारून भोगवटा वर्ग-१ मध्ये रूपांतरीत करण्यासंदर्भातील दिलेले अभिप्राय व मंत्रीमंडळाच्या दि.१०.१०.२०२४ रोजी झालेल्या बैठकीतील निर्णय विचारात घेवून शासन निर्णय निर्गमित करण्याची बाब विचाराधीन होती.

शासन निर्णय :-

राज्य मंत्रीमंडळाच्या दि.१०.१०.२०२४ रोजी झालेल्या बैठकीतील निर्णयास अनुसरून सिडको महामंडळ व पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी रहिवास प्रयोजनार्थ भाडेपट्ट्याने वाटप केलेल्या जमिनी कब्जेहक्काने वाटप करण्याबाबत खालीलप्रमाणे निर्णय घेण्यात येत आहे :-

१) पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण आणि सिडकोकडून भाडेपट्ट्यावर दिलेल्या सर्व निवासी मालमत्ता भूधारकांनी अर्ज केल्यावर व खालील २(अ) व २(ब) मध्ये नमूद एकवेळ निश्चित केलेले रूपांतरण शुल्क भरल्यानंतर, कब्जेहक्कामध्ये रूपांतरित करून वाटप करण्यात याव्यात. मालमत्तेची विक्री किंवा हस्तांतरणाशिवाय भूधारकाकडून रूपांतरणासाठी केव्हाही अर्ज केला जाऊ शकतो. या योजनेंतर्गत प्रस्तावित केलेले शुल्क हे मंजुरीच्या आर्थिक वर्षाचे असेल आणि भाडेत्त्वाखाली असलेल्या मालमत्तेच्या बाजारभावाच्या मूल्यावर आधारीत असेल.

२) भाडेपट्ट्याने दिलेल्या भूखंडाचे कब्जेहक्कामध्ये रूपांतरण करण्यासाठी आकारावयाचे शुल्क: -

(अ) ज्या मालमत्तेसाठी भाडेपट्ट्याच्या अटीनुसार अनर्जित उत्पन्नाचा भरणा करणे आवश्यक नाही, अशा मालमत्तांना खालील तक्त्यानुसार एकवेळ शुल्क भरून कब्जेहक्कामध्ये रूपांतरित करण्यात यावे. (गणना टेलिस्कोपिक पद्धतीने केली जाईल - उदा. जर भूखंडाचे क्षेत्रफळ १५० चौरस मीटर असेल आणि भाडेपट्ट्याच्या कालावधी ६० वर्षे असेल तर, पहिल्या २५ चौरस मीटरसाठी कोणतेही शुल्क आकारले जाणार नाही, पुढील २५ चौरस मीटरसाठी १% असेल. शुल्क, पुढील ५० चौरस मीटरसाठी २.५% शुल्क आणि उर्वरित ५० चौरस मीटरसाठी १०% शुल्क आकारले जाईल.)

भूखंडाचे क्षेत्रफल (चौ.मी.)	३० वर्षांपर्यंत भाडेपट्टा कालावधीने वाटप केलेले भूखंड (चालू शिघ्रसिद्ध गणकानुसार टक्केवारी)	३० ते ९० वर्षांपर्यंत भाडेपट्टा कालावधीने वाटप केलेले भूखंड (चालू शिघ्रसिद्ध गणकानुसार टक्केवारी)	९० वर्षांपेक्षा अधिक भाडेपट्टा कालावधीने वाटप केलेले भूखंड (चालू शिघ्रसिद्ध गणकानुसार टक्केवारी)
२५ पर्यंत	१	०	०
२६ ते ५०	२	१	०.५
५१ ते १००	५	२.५	१.२५
१०१ व त्यापेक्षा मोठे	२०	१०	५

(ब) ज्या मालमत्तेसाठी अनर्जित उत्पन्नाचा भरणा करणे आवश्यक आहे, अशा मालमत्ता भाडेपट्ट्याऐवजी कब्जेहक्काने रुपांतरीत करताना वरील तक्त्यात नमूद केलेल्या एकवेळ शुल्कासह विहित अनर्जित रक्कम वसूल करण्यात येईल. मालमत्तेची विक्री किंवा हस्तांतरणासाठी प्रस्तावित नसल्यास, बाजारभावानुसार अनर्जित रकमेची गणना करण्यात यावी.

३) ही एक ऐच्छिक योजना असून जर मालमत्ताधारक कब्जेहक्कामध्ये रुपांतरणासाठी पुढे येत नसेल किंवा विक्रीदरम्यान रुपांतरणासाठी अर्ज करत नसेल, तर त्या मालमत्ताधारकाने भाडेपट्ट्याच्या अटीनुसार मालमत्ता धारण करणे सुरु ठेवता येईल.

४) प्रचलित विकास नियमंत्रण नियमावलीच्या तरतुदीनुसार कब्जेहक्काने रुपांतरीत करण्यात आलेल्या जमीनीच्या मूळ करारनाम्यामध्ये नमूद चर्टई क्षेत्र निर्देशांक (Base FSI) तसेच जमीन वापर (Land Use) या व्यतिरिक्त सिडकोमार्फत सदर जमिनीवर परवानगी देण्यात येणाऱ्या अतिरिक्त बाबींच्या अनुषंगाने (Additional FSI, Change of Use) याबाबत आकारण्यात येणाऱ्या महसूलाचे वाटप सिडको, स्थानिक स्वराज्य संस्था आणि महाराष्ट्र शासन यांच्यात प्रचलित पद्धतीने चालू राहील.

५) सिडको आणि अन्य विविध प्राधिकरणांद्वारे निवासी आणि इतर मालमत्तांच्या भविष्यातील वाटपाची प्रक्रिया, दर आणि कालावधी याबाबत खालीलप्रमाणे समिती स्थापन करण्यात येत आहे.

- | | |
|---|-----------|
| १. व्यवस्थापकीय संचालक, सिडको | - अध्यक्ष |
| २. महानगर आयुक्त, पुणे प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे | - सदस्य |
| ३. महानगर आयुक्त, नाशिक प्रदेश विकास प्राधिकरण, नाशिक | - सदस्य |
| ४. महानगर आयुक्त, नागपूर प्रदेश विकास प्राधिकरण, नागपूर | - सदस्य |

५. महानगर आयुक्त, छत्रपती संभाजीनगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, - सदस्य
छत्रपती संभाजीनगर

६. मुख्य नियोजनकार, सिडको - सदस्य सचिव

सदर समितीने आपला अहवाल ३ महिन्यांच्या आत शासनास सादर करावा.

६) सिडको महामंडळ, पुणे, नाशिक, छत्रपती संभाजीनगर, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी त्यांचे जमीन विनियोग विनियमन मधील तरतुदीनुसार रहिवास प्रयोजनार्थ वाटप केलेल्या भूखंड भाडेपट्टाऐवजी कब्जेहक्काने वाटप करण्यासंदर्भात संबंधित जमीन विनियोग विनियमांमध्ये सुधारणा करण्यात यावी.

७) ही योजना मागे घेण्यापर्यंत किंवा सुधारित होईपर्यंत अशीच सुरु राहील.

०२. सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेतांक २०२४१०१११८१३२७७१२५ असा आहे. सदरहू शासन निर्णय डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

(सु.ना.शिंदे)

सह सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत,

१. मा.राज्यपाल, महाराष्ट्र राज्य, यांचे सचिव, राजभवन, मलबार हिल, मुंबई.
२. मा.मुख्यमंत्री यांचे अपर मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
३. मा. उप मुख्यमंत्री (गृह), यांचे सचिव मंत्रालय, मुंबई.
४. मा. उप मुख्यमंत्री (वित्त), यांचे सचिव मंत्रालय, मुंबई.
५. मा.मुख्य सचिव, महाराष्ट्र राज्य, मंत्रालय, मुंबई.
६. प्रधान सचिव, विधान मंडळ सचिवालय, विधानभवन, मुंबई.
७. अपर मुख्य सचिव, वित्त विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
८. प्रधान सचिव (नवि-१), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
९. प्रधान सचिव (नवि-२), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
१०. सचिव, संसदीय कार्य विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
११. व्यवस्थापकीय संचालक, शहर व औद्योगिक विकास महामंडळ (महाराष्ट्र) मर्यादित (सिडको), निर्मल, दुसरा मजला, नरीमन पॉइंट, मुंबई-४०० ०२१.

१२. महानगर आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, मुंबई.
१३. महानगर आयुक्त, पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे.
१४. महासंचालक, माहिती व जन संपर्क महासंचालनालय, मुंबई.
१५. महालेखापाल, (लेखा व अनुज्ञेयता)-१, महाराष्ट्र राज्य, मुंबई.
१६. महालेखापाल, (लेखापरिक्षा), महाराष्ट्र राज्य, मुंबई.
१७. निवासी लेखापरिक्षा अधिकारी, मुंबई/ अधिदान व लेखा अधिकारी, मुंबई.
१८. निवडनस्ती (नवि-१०).